

⇨ 土地を合筆して共有とする場合

Q : 私と乙さんは、同じ路線上に隣接する土地を所有しています。この度、それぞれの所有する土地を合筆して共同で賃貸マンションを建築することになりました。合筆後の土地の共有持分は合筆前に所有していた土地の価額に見合う割合（共有持分割合2分の1）とし、できあがったマンションの所有権も土地と同じ割合での区分所有とします。この場合の課税関係を教えてください。

A : 自分の持分を乙さんに譲渡したこととなり、譲渡益が出る場合は、所得税が課されます。

【解説】

複数の単独所有となっている土地を、1つの共有の土地とする場合は、もともと単独で所有していた土地の上に、他の者の所有権を新たに発生させることとなります。したがってあなたは自分が所有していた土地のうち2分の1を乙さんに譲渡し、その対価として乙さんが所有する土地の2分の1を取得したこととなり、譲渡所得として譲渡益に対して所得税が課されます。

ただし、固定資産の交換の特例の要件（1年以上有している土地、建物などを交換し、交換前と同じ用途に供し、それぞれの資産の時価の差額が2割を超えない等の要件）を満たす交換の場合には、その譲渡はなかつたものとみなされ、所得税はかかりません。

また、建物の各人の所有割合が土地の所有割合とおおむね同じであれば、互いに借地権の設定はなかつたものとして取り扱われます。

